BEBAUUNGSPLAN

"TANNETFELD IV"

GEMEINDE RUDELZHAUSEN

LANDKREIS FREISING

M= 1:1000

DIE GEMEINDE RUDELZHAUSEN, LANDKREIS FREISING, ERLÄSST AUFGRUND DES §2 ABS. 1, DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES ART.23 DER DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART.91 ABS.3 i.V. MIT ART.7 ABS.1 SATZ 1 DER BAYER. BAUORDNUNG (BayBO), DER BAUNNUTZUNGS-VERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl.I S.127), DES GESETZES ZUR ERLEICHTERUNG DES WOHNUNGSBAUS IM PLANUNGS- UND BAURECHT SOWIE ZUR ÄNDERUNG MIETRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (WOHNUNGSBAUERLEICH-TERUNGSGESETZ - WoBauErlG) VOM 17. MAI 1990 (BGBl. S.926), DER VERORDNUNG ÜBER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN VOM 22.06.1961 (GVGl. S.161) UND DER PLANZEICHENVERORNUNG 1990 DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGS- UND BAULINIEN-PLÄNE.

1.00 FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

1.10 DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN WERDEN DURCH BAUGRENZEN FESTGESETZT

1.11 BAUGRENZE

BAUGRENZE FÜR GARAGEN UND DOPPELGARAGEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT ANGABE DES STRASSENPROFILS

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH MIT ZEICHEN 325/326 StVO/9

FUSSWEG

PFLANZINSELN IN DEN VERKEHRSFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ZUR SPÄTEREN VERKEHRSANBINDUNG

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

SPIELPLATZ FÜR ALTERSGRUPPEN VON 3-12 JAHRE

2.00 **F E S T S E T Z U N G E N FÜR DIE BEBAUUNG UND EINFRIEDUNG IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET**

2.10 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.11 DAS BAUGEBIET WIRD ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. §4 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG FESTGESETZT.

2.20 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

2.21 FÜR DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE WIRD FESTGESETZT:

II = ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE FESTGESETZT (EG+DG ODER UG+EG)

DIE ZULÄSSIGE WANDHÖHE DARF 3.70 m ÜBER OBERKANTE ROHBODEN IM EG NICHT ÜBERSCHREITEN.

DAS VORHANDENE UND FERTIGE GELÄNDE IST IN DEN BAUANTRÄGEN, IN DEN ANSICHTEN SOWIE IM ERDGESCHOSSGRUNDRISS UND IN DEN SCHNITTEN MIT KOTIERUNG DARZUSTELLEN.

2.22

BAUNNUTZUNG BEI II	DOPPELHÄUSER UND EINFAMILIENHÄUSER	
PARZELLEN	GRUNDFLÄCHE IN m2	GESCHOSSFLÄCHE IN m2
1	200 (300)	370
2-14 17-20 27-31 34-39	180 (270)	320
15-16 21-26	130 (195)	210
32-33	100 (150)	170

2.30 B A U W E I S E

2.31 DIE BAUWEISE WIRD ALS OFFENE BAUWEISE GEM. §22 ABS.2 BauNVO FESTGESETZT.

2.40 Ü B E R B A U B A R E GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

2.41 DIE AUS DEM PLAN DURCH FESTSETZUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SICH ERGEBENDEN GRENZABSTÄNDE DÜRFEN AUCH BEI EINER ÄNDERUNG DER BESTEHENDEN ODER NICHTEINHALTUNG DER VORGESCHLAGENEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN.

2.42 DIE GRENZABSTÄNDE DÜRFEN AUCH DANN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN, WENN GEM. ZIFF. 2.22 DIESER FESTSETZUNG EINE UMFANGREICHERE NUTZUNG ZULÄSSIG WÄRE.

2.43 PRO WOHNUNG SIND 2 STELLPLÄTZE AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK NACHZUWEISEN.

2.44 FÜR DOPPELGARAGEN IST EINE EINHEITLICHE DACHFORM, FIRSTRICHTUNG UND FASSADENGESTALTUNG VORGESCHRIEBEN. (WIE WOHNHAUS)?

2.45 DIE GARAGEN UND STELLPLÄTZE KÖNNEN AUCH AN ANDEREN ALS IM BEBAUUNGSPLAN FESTGELEGTEN STELLEN ERRICHTET WERDEN, WENN SIE DEN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN, INSBESONDERE DEN BESTIMMUNGEN DES ART.7 ABS.5 BayBO ENTSPRECHEN UND IN DER GESTALTUNG DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ANGEPASST SIND.

2.46 ST = STELLPLÄTZE
DIE STELLFLÄCHEN SIND MIT RASENPFLASTER, SCHOTTERRASEN ODER WASSERGEBUNDENEN DECKEN, NICHT VERSIEGELT, ZU BEFESTIGEN.

2.50 Ä U S S E R E G E S T A L T U N G

2.51

DACHFORM:	SATTELDACH (EINSCHL. GARAGEN MIT GLEICHER DACHNEIGUNG WIE WOHNHAUS)
DACHNEIGUNG:	BEI II WIRD MIT 39° - 43° FESTGESETZT.
DACHDECKUNG:	ZIEGELWARE UND BETONDACHSTEINE NATURROT

2.52 ◁———▷ FIRSTRICHTUNG DER ZU PLANENDEN GEBÄUDE

2.53 DOPPELHAUSHÄLFTEN SIND GESTALTERISCH AUFEINANDER ABZUSTIMMEN.

2.54 DIE HAUSKÖRPER SIND KLAR RECHTECKIG UND OHNE VOR- UND RÜCKSPRÜNGE AUSZUBILDEN.

Erker erlaubt:
- am Giebel bis 1/3, höchstens 1,00 m Vorsprung
[illegible] 0,075 m

2.55 DACHGAUBEN SIND BIS ZU 1.50 m BREITE ZULÄSSIG. DACHAUFBAUTEN (ZWERCHGAUBEN, TRAUFGIEBEL) SIND ZULÄSSIG BIS ZU 1/4 DER DACHLÄNGE.

2.56 DACHVORSPRÜNGE SIND AM GIEBEL NUR BIS 75 cm UND AN DER TRAUFE NUR BIS ZU 45 cm ÜBER DIE AUSSENWAND HINAUS ERLAUBT. BALKONÜBERDACHUNGEN SIND BIS ZU EINER TIEFE VON 1.20 m ERLAUBT.

2.57 DIE AUSSENWÄNDE SIND ORTSÜBLICH ZU VERPUTZEN ODER EINHEITLICH MIT HOLZ ZU VERKLEIDEN.

2.60 E I N F R I E D U N G E N

2.61 ALS EINFRIEDUNGEN ENTLANG DER STRASSE WERDEN NUR HOLZLATTENZÄUNE ZUGELASSEN.
FÜR HOLZLATTENZÄUNE WIRD FESTGESETZT:
HÖHE MAX. 80 cm ÜBER FAHRBAHN BZW. GEHSTEIG.
SÄULEN MÜSSEN ÜBERDECKT SEIN UND SIND MIND. 10 cm NIEDRIGER ZU HALTEN ALS DIE OBERKANTE DES ZAUNES.
STAHLSTÜTZEN ODER HOLZSTÜTZEN MIT BETONSOCKEL (SOCKELHÖHE 20cm) AB OK FAHRBAHN BZW. GEHSTEIG.
HOLZLATTENZÄUNE MIT SENKRECHTER LATTUNG.

2.62 GESCHLOSSENE MAUERN ALS EINFRIEDUNG SIND NICHT ZUGELASSEN.

2.63 ALS SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE EINFRIEDUNG WERDEN NUR HOLZZÄUNE UND MASCHENDRAHTZÄUNE MIT EINER HÖHE VON MAX 1.00 m ÜBER DER GELÄNDEOBERFLÄCHE MIT STÜTZEN AUS EISENPROFILEN GERINGEREN QUERSCHNITTS ZUGELASSEN.
SIE DÜRFEN KEINE GRELLEN FARBANSTRICHE HABEN.
DIE ZÄUNE DÜRFEN ZUR FREIEN LANDSCHAFT HIN NUR NOCH OHNE BETONSOCKEL AUSGEFÜHRT WERDEN.

2.64 SICHTSCHUTZMATTEN SIND UNZULÄSSIG. TERRASSENTRENNWÄNDE SIND IN HOLZ AUSZUFÜHREN.

3.00 H I N W E I S E ZUM BEBAUUNGSPLAN

GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

VORGESCHLAGENE AUFHEBUNG DER ALTEN GRUNDSTÜCKSGRENZE

127/2 FLURNUMMER

(16) VORLÄUFIGE TEILGRUNDSTÜCKSNUMMER

ALTBEBAUUNG (WOHNGEBÄUDE)

ALTBEBAUUNG (NEBENGEBÄUDE)

SICHTDREIECKE SIND VON JEGLICHER BEPFLANZUNG UND ABLAGERUNG ÜBER 0.80 m HÖHE ÜBER STRASSENOBERKANTE FREIZUHALTEN, AUSGENOMMEN BÄUME, DIE BIS 2.80 m AUFGEASTET SIND.



ANBAUVERBOTSZONE

SCHNITTLINIE

3.11 SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND VOR BEZUGSFERTIGKEIT AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNG UND AN DIE KANALISATION ANZUSCHLIESSEN.
ZWISCHENLÖSUNGEN WERDEN NICHT ZUGELASSEN.
DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGE MUSS NACH DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 FF) ERSTELLT WERDEN.

3.12 DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN) ANGESCHLOSSEN.
ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT WERDEN DIE VERTEILERSCHRÄNKE FÜR DIE EVU, FERNMELDEWESEN, KABELFERNSEHEN UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH FESTLEGUNG DER VERSORGUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT.
DIE HAUSANSCHLUSSLEITUNGEN ENDEN IN WANDNISCHEN AN DER, DER STRASSENSEITE ZUGEWANDTEN HAUSAUSSENWAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.

3.13 DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECH. REGELN - DVGW ARBEITSBLATT W 331 UND 405 - AUSZUBAUEN. DER HYDRANTENPLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZUZEICHNEN.

3.14 BEI AUFENTHALTSRÄUMEN IM DACHGESCHOSS MÜSSEN DIE NOTWENDIGEN FENSTER MIT LEITERN DER FEUERWEHR DIREKT ANLEITBAR SEIN. (2. RETTUNGSWEG)

3.15 IN ABSTÄNDEN BIS ZU 200 m SIND FEUERMELDESTELLEN EINZURICHTEN. ALS FEUERMELDESTELLEN GELTEN AUCH ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FERNSPRECHSTELLEN.

3.16 DAS LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE MACHT DARAUF AUFMERKSAM, DASS BODENDENKMÄLER DIE BEI DER VERWIRKLICHUNG ZUTAGE KOMMEN, DER MELDEPFLICHT NACH ART.8 DschG UNTERLIEGEN UND DEM LANDESAMT UNVERZÜGLICH GEMELDET WERDEN MÜSSEN.
DIE BAUANTRAGSTELLER SIND HIERVON ZU UNTERRICHTEN.

3.17 EIN AKTIVER SCHALLSCHUTZ (AUFSCHÜTTUNG EINES WALLES) ENTLANG DER B 301 IST WEGEN DES GEFORDERTEN SICHTSCHUTZES DURCH DAS STRASSENBAUAMT NICHT MÖGLICH.
AUSSERDEM SIND HIER VORWIEGEND DIE GEBÄUDENORDSEITEN BETROFFEN, IN DENEN KEINE SCHUTZBEDÜRFTIGEN RÄUME VORHANDEN SIND.